

GLOSSARIO

LEGENDA

- *tecn.* = tecnico
- *comm.* = commerciale
- *banc.* = bancario
- *fin.* = finanziario

TERMINE	SIGNIFICATO
ABI	<i>tecn.</i> Associazione delle banche che operano nel nostro paese.
ABITABILITÀ	<i>tecn.</i> Idoneità di un immobile a servire come abitazione in conformità alle leggi vigenti.
ABS	<i>fin.</i> Sigla di Asset-backed securities, sono titoli emessi dalle società che cartolarizzano crediti e quindi garantiti da attività sottostanti (nel nostro caso mutui).
ACCESSORIO DA RICHIAMO	<i>tecn.</i> Caratteristica marginale, non necessaria ma piacevole di un prodotto, nel nostro caso può trattarsi di una polizza.
ACCOLLO	<i>tecn.</i> E' un contratto tra il debitore (accollato) e un terzo (accollante), con il quale quest'ultimo assume a suo carico l'obbligo del debitore di pagare al creditore (accollatario). Così nella vendita di un immobile gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo bancario, l'acquirente invece di pagare una parte del prezzo al venditore si assume l'obbligo di pagare in luogo di quest'ultimo alla Banca la rata di mutuo non ancora scaduta. In genere le Banche adottano il cosiddetto "accollo cumulativo" secondo cui il debitore originario resta comunque obbligato con l'acquirente.
ADDEBITO CONTINUATIVO	<i>tecn.</i> Disposizione di addebito automatico su conto corrente, spesso utilizzata per pagare debiti rateali con comodità (vedi anche RID).
AGEVOLAZIONI FISCALI	<i>tecn.</i> Sono le riduzioni di imposte di cui godono gli immobili destinati ad uso abitativo come prima casa.
AMMINISTRAZIONE	Termine che indica il datore di lavoro del Cedente.
AMMORTAMENTO	<i>banc./tecn.</i> Procedimento di estinzione graduale di un prestito mediante il rimborso periodico di una rata comprendente una quota di capitale e una quota in conto interessi secondo un piano, detto appunto ammortamento.
ANALISI DEL CREDITO	<i>tecn.</i> L'insieme dei criteri di valutazione utili a stabilire il reale quadro di possibilità di mandare a buon esito una pratica di mutuo.
ANATOCISMO	<i>banc.</i> Meccanismo di calcolo degli interessi su crediti sui quali già maturano interessi (interessi sugli interessi), pratica non più consentita dalle norme vigenti.

ANNULLABILITÀ	<i>tecn.</i> Un contratto è annullabile quando è viziato da errore, violenza, incapacità del soggetto o vizi della volontà. Il negozio annullabile produce tutti gli effetti a cui era diretto, ma questi vengono meno in conseguenza dell'azione di accoglimento della domanda giudiziale promossa da chi ha interesse.
AREA DI MERCATO	<i>tecn.</i> Il territorio geografico di vostra competenza.
ARRANGER	<i>fin.</i> Società che cura gli aspetti iniziali organizzativi di una cartolarizzazione.
ASSEGNO CIRCOLARE	<i>banc.</i> Titolo di credito emesso da una banca esclusivamente per somme che siano presso di essa disponibili e pagabili a vista. A differenza dell'assegno bancario, in tal caso, è la banca stessa ad impegnarsi nel pagamento. È considerato l'equivalente della liquidità e non può essere insoluto.
ASSEGNO	<i>banc.</i> Ordine scritto che richiede alla propria banca di pagare una certa somma in contanti ad una persona specificata o al portatore.
ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE	<i>tecn.</i> Dichiarazione della Banca che acconsente a procedere con l'eliminazione di un'ipoteca iscritta a suo favore a garanzia di un debito estinto.
ATTO BILATERALE	<i>tecn.</i> Atto pubblico (rogito) nel quale è prevista la presenza di un procuratore della banca erogante per conto della quale deve sottoscrivere l'atto di mutuo.
ATTO DI PROVENIENZA	<i>tecn.</i> È il documento che riporta la cronistoria dei vari passaggi di proprietà di un immobile dalla sua edificazione al presente e ne attesta il legittimo possesso.
ATTO PUBBLICO	<i>tecn.</i> Documento redatto in forma particolare, stabilita dalla legge, da un notaio autorizzato ad attribuire all'atto quella particolare fiducia sulla sua veridicità.
ATTO UNILATERALE	<i>tecn.</i> Atto pubblico nel quale non è prevista la presenza di un rappresentante della banca erogante ed in cui la garanzia sulla sua validità è prestata sia dal contratto redatto in forma specifica che dal notaio.
AVVENUTA STIPULA	<i>tecn.</i> Documento che attesta la conclusione del contratto tra la banca e il richiedente, va richiesto al notaio a conclusione dell'atto e deve riportare chiaramente la data, il timbro e la firma di questi.
BANCA CENTRALE	<i>banc.</i> È la principale istituzione bancaria di ogni Paese che per conto dello Stato emette valuta a corso legale, svolge ruolo di tesoreria per lo stesso e provvede all'ordinato funzionamento del sistema creditizio ed alla regolamentazione del mercato monetario, finanziario e valutario.
BCE	<i>tecn./banc.</i> Banca Centrale Europea, di nostro diretto interesse perché fissa i parametri dell'EURIBOR e dell'IRS
BENCHMARK	<i>fin.</i> Prodotto o marchio assunti a parametro di riferimento in un dato mercato.
BOLLA DI MERCATO	<i>fin.</i> Fenomeno riguardante i mercati azionari nei quali i valori di un particolare comparto si gonfiano per un breve periodo. Quando la bolla scoppia i corsi azionari del settore crollano.

BOLLA IMMOBILIARE	<i>fin./tecn.</i> Ipotesi di rischio determinata dalla continua crescita dei valori immobiliari e per effetto della quale il sistema creditizio, in caso di discesa dei prezzi, non si trova più garantito dalle sole ipoteche in carico.
CANCELLAZIONE D'IPOTECA	<i>tecn.</i> Operazione che consente l'eliminazione di un'iscrizione ipotecaria e dei relativi effetti dai registri immobiliari. Viene di norma ordinata con atto notarile al Direttore dell'Ufficio del Territorio solo successivamente alla raccolta dell'assenso alla cancellazione della Banca creditrice a favore della quale era l'iscrizione ipotecaria.
CAP	<i>tecn.</i> (tetto) limite prefissato contrattualmente raggiungibile dal tasso di un finanziamento o dal rendimento di un investimento (vedi mutuo variabile con cap).
CAPACITÀ DI INDEBITAMENTO	<i>tecn.</i> Relazione aritmetica tra i redditi prodotti da un soggetto, il costo della vita e la possibilità di far fronte ad uno o più finanziamenti.
CARTOLARIZZAZIONE	<i>fin.</i> È la trasformazione di un pacchetto di operazioni di mutuo aventi caratteristiche omogenee, in titoli di debito negoziabili sui mercati secondari, i cui rendimenti non sono garantiti dal patrimonio o dalla capacità reddituale della società emittente, ma dai flussi di cassa delle generati dalle rate. Ha lo scopo di recuperare liquidità per effettuare nuove erogazioni.
CATASTO	<i>tecn.</i> Il catasto è l'inventario dei beni immobiliari esistenti in uno Stato. Scopo principale del catasto è quello fiscale. Altre funzioni secondarie ne derivano in quanto dalla consultazione dei registri catastali si possono rilevare l'accertamento della proprietà, la stima delle unità immobiliari, la stima dei terreni.
CLASSI CATASTALI	<i>tecn.</i> Ogni categoria viene suddivisa in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi delle rispettive capacità di reddito. Alla classe di minor reddito viene attribuito il n.1, alla classe di maggior reddito il numero più alto.
CESSIONE DEL V	<i>banc.tecn.</i> Prestito personale garantito dal TFR. È regolato da specifiche leggi ed attivato con notifica del Pretore al datore di lavoro del richiedente il quale si obbliga a mettere a disposizione le somme accantonate di TFR, in prima chiamata, nel caso che il debitore non onori il suo debito. La rata non può superare il 20% della retribuzione netta mensile (da qui il nome).
CEDENTE	Il termine di legge che indica il Dipendente che chiede il finanziamento contro Cessione (cliente)
COEFFICIENTE DI RATA	<i>tecn.</i> Numero che moltiplicato per la cifra richiesta e diviso per mille da come risultato la rata a regime, varia a seconda della durata e del tasso applicato (vedi tabella di calcolo).
CO-INTESTATARIO	<i>tecn.</i> Altro partecipante all'atto di compravendita (solitamente il coniuge).
COMMUTUATARIO	<i>tecn.</i> Altro partecipante al mutuo (solitamente coniuge o parente stretto).
COMPRAVENDITA	<i>tecn.</i> E' un contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa verso il corrispettivo di una somma di denaro (prezzo). La vendita è un contratto consensuale. Per il suo perfezionamento non occorre la consegna della cosa; la consegna costituisce una delle obbligazioni del venditore.

COMPROMESSO	<i>tecn.</i> E' il contratto con il quale le parti si obbligano a concludere un futuro contratto di cui fin d'ora viene determinato l'intero contenuto. Oggetto del contratto è una prestazione. Il compromesso è denominato anche "contratto preliminare" o "promessa di vendita".
COMPUTO METRICO	<i>tecn.</i> È un preventivo per lavori di ristrutturazione di un immobile calcolato sulle superfici di intervento e riportante le singole specifiche di tali interventi, è indispensabile nei mutui per ristrutturazione.
COMUNIONE DEI BENI	<i>tecn.</i> Trattasi del regime patrimoniale legale della famiglia, applicato in mancanza di diversa scelta al momento del matrimonio, attraverso il quale qualunque bene entrato in possesso della famiglia diviene di possesso comune, lo stesso dicasi per le obbligazioni assunte da uno dei due coniugi.
CONDONATO	<i>tecn.</i> Dicasi di immobile è stato regolarizzato per eventuali abusi edilizi. Tra i controlli da effettuare sull'immobile oggetto della compravendita è quello che riguarda il suo status giuridico e cioè se esiste o meno quella dichiarazione che va sotto il nome di condono edilizio (Legge 47/85 e Legge 724/94) che regola eventuali abusi posti in essere successivamente alla sua costruzione quali ad esempio l'apertura di una finestra, la chiusura di un balcone, la copertura di un terrazzo ecc. Per quanto ovvio, è importante recuperare e verificare tutta la documentazione inerente al relativo condono nonché tutte le ricevute di versamento effettuate.
CONSOLIDAMENTO D'IPOTECA	<i>tecn.</i> Trattasi del momento in cui l'iscrizione dell'ipoteca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari diventa efficace giuridicamente.
CONTRATTO GENERALE DI MUTUO	<i>tecn.</i> È il complesso di norme contrattuali predisposte da uno dei contraenti per assicurare l'uniformità del contenuto di tutti i rapporti di natura identica. Il cliente di norma non può discuterle: o aderisce accettandole in blocco o rifiuta.
CO-OBBLIGATO	<i>tecn.</i> È che si costituisce responsabile in solido in un contratto di mutuo accanto al richiedente.
CREDIT ENHANCEMENT	<i>fin.</i> È il soggetto che, in ambito di cartolarizzazione, predispone o rilascia garanzie aggiuntive atte a ridurre il livello di rischio creditizio dei titoli emessi, al fine di ottenerne un rating più alto e quindi un prezzo di collocamento e un grado di liquidabilità dei titoli più alto.
CREDIT ENHANCER	<i>fin.</i> L'insieme delle garanzie prestate dal credit enhancement.
C.R.	<i>tecn./banc.</i> Centrale Rischi, è il data base di Bankitalia (simile alla crif) nel quale vengono riportate tutte le operazioni di affido e concessione di credito dell'intero sistema bancario nazionale, coi relativi andamenti.
CRIF	<i>tecn.</i> È il principale data-base di informazioni creditizie, esso rappresenta l'anagrafe di tutte le operazioni di credito effettuate nel nostro paese, dal mutuo sino al piccolo prestito da pochi euro al mese. Le informazioni presenti in esso si possono suddividere in informazioni anagrafiche e informazioni relative ai finanziamenti, e vengono aggiornate su base mensile da parte degli Enti partecipanti al sistema di informazioni creditizie. Le informazioni anagrafiche in caso di persona fisica consistono di Nome, Cognome, Codice Fiscale, Data e Luogo di Nascita, Indirizzo; in caso di società o ditta individuale consistono invece di Denominazione, Codice Fiscale, Partita Iva e Sede Legale.

	<p>I finanziamenti gestiti attualmente in EURISC sono suddivisi nelle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Rateale (Prestiti, Mutui, Leasing, Cessione del quinto) <input type="checkbox"/> Non Rateale (Fidi di Conto, Finanziamenti di anticipo su effetti SBF, o all'Import / Export) <input type="checkbox"/> Carte/Servizi (Carte rateali e a saldo, Affidamenti Revolving) <p>Le informazioni relative ai finanziamenti si suddividono in:</p> <p><u>informazioni che descrivono il finanziamento</u> (principalmente: tipologia del finanziamento – es. prestito personale, mutuo ipotecario; fase – es. finanziamento rinunciato dall'interessato, rifiutato dall'ente partecipante, estinto, etc.; modalità di rimborso delle rate, limite di utilizzo o importo del fido; data di richiesta e/o concessione del finanziamento; termine previsto del piano di rimborso; data dell'ultimo aggiornamento trasmesso dal partecipante sul finanziamento; descrizione del tipo di garanzia prestata sul finanziamento; descrizione del piano di rientro);</p> <p><u>informazioni sullo stato di avanzamento del rimborso del credito</u> (in particolare: importo utilizzato e/o sconfinato per finanziamenti non rateali; importo e numero delle rate dei finanziamenti rateali; importo addebitato e/o utilizzato sulla carta di credito; eventuale informazione sullo stato del finanziamento fornita dall'ente partecipante indicativa di un comportamento più o meno rischioso da parte dell'interessato – ad esempio: incaglio nei pagamenti, passaggio a sofferenza, passaggio a perdita, cessione a società di recupero crediti, comportamento fraudolento sulla carta di credito da parte dell'interessato, blocco della carta di credito per morosità da parte dell'interessato, contestazione da parte dell'interessato dell'addebito effettuato dall'ente partecipante sulla carta di credito, etc.). L'apertura e la consultazione di questo archivio è per la nostra banca un fatto irrinunciabile e condizionante circa l'esito della pratica.</p>
DATA CERTA	<i>tecn.</i> E' uno dei requisiti della forma di un documento o di un atto. La data consiste nell'indicazione del giorno, del mese e dell'anno in cui l'atto è stato formato. La data diviene certa con la registrazione dell'atto presso l'ufficio del registro.
DATORE D'IPOTECA	<i>tecn.</i> Colui che costituisce un'ipoteca a favore di un debito altrui.
DEBITO RESIDUO	<i>tecn.</i> Quota di capitale che la parte mutuataria (il contraente del mutuo) deve ancora restituire in un mutuo in corso di ammortamento.
DIFFIDA AD ADEMPIERE	<i>banc./tecn.</i> E' una dichiarazione scritta con la quale una parte intima all'altro contraente di adempiere in un congruo termine alla sua obbligazione; in mancanza il contratto si intenderà risolto
DIRITTO D'USO	<i>tecn.</i> E' un tipo limitato di usufrutto. L'uso consiste nel diritto di servirsi di un bene e, se è fruttifero, di raccogliere i frutti limitati ai bisogni propri e della famiglia. Il diritto di uso non si può cedere o dare in locazione. Si estingue con la morte del titolare.
DONAZIONE	<i>tecn.</i> Atto con il quale una persona decide di trasferire gratuitamente un bene a favore di un terzo.

DONAZIONE IN VITA	<i>tecn.</i> Vedi def. "donazione"
DURATA	<i>tecn.</i> Arco temporale in cui si esaurisce il debito.
DURATA DEL FINANZIAMENTO	Termine che indica in quanti mesi avviene il rimborso (restituzione) del finanziamento o ammortamento
EROGAZIONE	<i>tecn.</i> Procedimento attraverso il quale viene consegnato al mutuatario l'importo del mutuo concesso dalla Banca.
ESCUSSIONE	<i>tecn.</i> Azione con la quale un creditore avvia le procedure di legge per entrare in possesso di un bene posto a garanzia da un debitore insolvente.
ESECUZIONE, IN	<i>tecn.</i> Dicasi di un mutuo dichiarato in sofferenza (vedi) per il quale sono state avviate le sanzioni previste dal contratto.
ESTENSIONE IPOTECARIA	<i>tecn.</i> Garanzia aggiuntiva in un contratto di mutuo, fornita da un immobile diverso da quello oggetto della pratica che viene ipotecato unitamente a questo; normalmente utilizzata in caso di basso merito creditizio o insufficiente capienza di reddito.
ESTINZIONE ANTICIPATA	<i>tecn.</i> Rimborso del capitale residuo in un'unica soluzione prima della scadenza del finanziamento. Comporta normalmente il pagamento all'ente finanziatore di una penale in percentuale del capitale residuo.
ESTINZIONE IPOTECARIA	<i>tecn.</i> Cessazione di ogni effetto dell'ipoteca (per es. lo scadere del suo ventesimo anno).
EURIBOR	<i>tecn.</i> Tasso interbancario di riferimento. Esso è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. E' utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile
EVIZIONE	<i>banc.</i> E' l'insieme degli obblighi che incombono al venditore. L'evizione è la garanzia che la cosa venduta non appartiene ad altri che la possano rivendicare. L'evizione si verifica quando risulta che la proprietà della cosa venduta spetta ad un terzo.
FEE DI INGRESSO (DIRITTO DI INGRESSO)	Costituisce il prezzo per il trasferimento dal franchisor al franchisee delle nozioni e delle tecniche per svolgere il servizio oggetto dell'affiliazione
FIDEIUSSORE	<i>tecn./banc.</i> È la terza persona che si obbliga personalmente verso il creditore e garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui. La garanzia è personale perché il creditore può soddisfarsi sopra il patrimonio di una persona diversa dal debitore.
FOGLI INFORMATIVI	<i>banc.</i> Fogli affissi nei locali delle banche e di ogni altra società che si occupa di crediti, riportanti tutte le informazioni relative ai costi e le modalità dei servizi offerti; le leggi ne rendono obbligatoria sia la presenza che la massima pubblicità.

GARANZIE	<i>banc.</i> Tutto ciò che è collaterale ad un prestito ed il cui valore ne copre il rischio di insolvenza.
GRADO IPOTECARIO	<i>tecn.</i> L'ordine di preferenza tra le varie ipoteche è determinato dalla data della loro iscrizione. Ogni iscrizione riceve un numero d'ordine il quale determina il grado dell'ipoteca che ha una importanza fondamentale perché indica chi dovrà soddisfarsi per primo.
ICI	<i>tecn.</i> (Imposta Comunale sugli Immobili) Imposta pagata dai proprietari degli immobili, varia da Comune a Comune e, per la prima casa, va dal 4 al 6 per mille sul valore catastale dell'immobile
IMPIEGO	<i>banc.</i> L'utilizzo del denaro da parte di una banca per concedere crediti a privati ed imprese.
IMPONIBILE	<i>tecn.</i> E' la cifra sulla quale viene calcolata l'imposta. Per l'ICI l'imponibile per le unità abitative è dato dalla rendita catastale dell'immobile aumentata del 5% e moltiplicata per 100.
IMPOSTA CATASTALE	<i>tecn.</i>
IMPOSTA DI REGISTRO	<i>tecn.</i> Si tratta di tributi a carico dell'acquirente da pagarsi al momento della compravendita, sulla base del valore catastale dell'immobile. Nel caso di acquisto da privato, l'imposta di registro è pari al 3% del valore dell'immobile per la prima casa e al 7% del valore per altri immobili; nel caso di acquisto da impresa, l'importo è sempre pari a € 125,00 circa
IMPOSTA IPOTECARIA	<i>tecn.</i> L'imposta ipotecaria è pari a € 125,00 circa, tranne che per l'acquisto di una seconda casa da privato, nel cui caso è pari al 2% del valore dell'immobile.
IMPOSTA PRIMA CASA	<i>tecn.</i> Vedi def. "imposta sostitutiva"

IMPOSTA SOSTITUTIVA	<i>tecn.</i> Trattenuta di imposta che sostituisce una serie di altre imposte operata direttamente da una delle controparti in una transazione a sfavore dell'altra e per conto del Fisco. Nel caso di un mutuo è pari allo 0,25% dell'importo erogato.
INDICE	<i>banc./tecn.</i> Parametro che fissa il tasso al quale le banche si prestano o comprano il denaro, varia da paese a paese (vedi anche euribor/irs).
INDICIZZAZIONE	<i>tecn.</i> Modificazione periodica degli indici con conseguente variazione dei tassi.
INFORMATIVA COSTI	<i>tecn.</i> Foglio riportante il preventivo di tutti i costi previsti per il mutuo, nonché le condizioni applicate.
INFORMATIVA PRIVACY	<i>tecn.</i> Stampato che riporta le norme relative l'uso dei dati personali del cliente ai soli fini della gestione della pratica, comprensivo del modulo di autorizzazione ad effettuare controlli presso le banche dati accreditate. Tali norme sono sancite dal D. Lgs. N.196 del 30 giugno 2003.

INSOLVENZA	<i>banc.</i> L'impossibilità di soddisfare regolarmente l'obbligazione assunta.
INTERESSE	<i>banc.</i> Percentuale dovuta per l'utilizzo del denaro in un prestito.
INTERESSI DETRAIBILI	<i>tecn.</i> La detraibilità fiscale riguarda gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale. L'art. 13-bis del DPR 917/86 stabilisce che dall'IRPEF dovuta dal contribuente è detraibile un importo pari al 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori, per un ammontare comunque non superiore a € 3.615,00, pagati alla Banca per mutui ipotecari contratti per l'acquisto prima casa. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo tale limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti (per esempio, marito e moglie cointestatari in parti uguali possono indicare al massimo un importo pari a € 1.807,00 ciascuno).
INTERESSI DI MORA	<i>tecn./banc.</i> Sono dovuti a titolo di risarcimento del danno provocato nel patrimonio del creditore dal ritardo nell'adempimento, solitamente corrispondono ad 1 punto in più sul tasso concordato.
INTESTATARIO	<i>tecn.</i> Colui a cui viene trasferita la proprietà di un immobile nell'atto di compravendita.
IPOTECA	<i>tecn.</i> E' un diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo venti anni, quindi per mutui di durata superiore va rinnovata.
IRS	<i>banc.</i> (Interest Rate Swap) Contratto con il quale due parti concordano di scambiarsi flussi di interessi di differente natura (in quanto calcolati secondo diversi tassi di riferimento). In forza di tale contratto il debitore di un prestito a tasso fisso si impegna a pagare gli interessi di un prestito a tasso variabile che gravano sull'altro debitore e viceversa. In tal modo le due parti possono modificare la natura del proprio debito senza estinguerlo per aprirne uno nuovo.
ISC	<i>banc.</i> Indicatore Sintetico di Costo, è il tasso finale con cui viene erogato un mutuo all'atto della stipula, va specificato in atto e deve essere comprensivo di tutti i costi sostenuti (lo scostamento dal tasso a regime è di norma di due, tre decimi di punto in più).
ISTITUTO CESSIONARIO	Istituto Finanziario o Banca/società finanziaria mandante dell'Istituto Finanziario.
ISTRUTTORIA	<i>tecn.</i> Le fasi di preparazione della pratica successive alla raccolta dei documenti.
LETTERA	<i>fin.</i> Prezzo al quale sul mercato un operatore è disposto a vendere un titolo o una valuta.

LIBOR	<i>fin.</i> È l'equivalente dell'Euribor, battuto sulla piazza di Londra (l'Inghilterra è ancora fuori dall'euro). È il principale parametro di riferimento per tutti i mutui fatti in valuta estera.
LUNGO TERMINE	<i>banc.</i> Dicitore delle operazioni di credito che hanno durata superiore ai 60 mesi.
MASSIMO FINANZIABILE	<i>tecn.</i> Somma massima che una banca è disposta a concedere in un finanziamento.
MBS	<i>fin.</i> (v. anche ABS) sono i titoli emessi in una cartolarizzazione riferiti specificatamente ad operazioni di mutuo.
MERITO CREDITIZIO	<i>tecn.</i> È la riscontrata capacità di far fronte alle obbligazioni derivanti dall'accensione di un mutuo. Rilevata attraverso l'istruttoria e l'analisi del credito.
MUTUANTE	<i>tecn.</i> Banca o finanziaria che concede il mutuo.
MUTUATARIO	<i>tecn.</i> Una o più persone alle quali viene intestato il contratto di mutuo, le quali si impegnano a rimborsare il finanziamento.
MUTUO	<i>banc.</i> È il contratto con il quale la Banca (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro e quest'ultimo si impegna a restituire altrettanto denaro più gli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo.

MUTUO A RATA COSTANTE	<i>tecn.</i> È una forma di mutuo a tasso variabile caratterizzata da rate destinate a non mutare nel corso dell'ammortamento. In caso di aumenti dei tassi esse si mantengono costanti, a variare sarà invece la sua durata che può aumentare o diminuire a seconda delle tendenze degli indici.
MUTUO A TASSO FISSO	<i>tecn.</i> Mutuo con un tasso prefissato contrattualmente e destinato a non subire modificazioni nel corso della sua durata, tale sicurezza ovviamente ha un suo costo in punti percentuali, il suo parametro di riferimento è l'IRS.
MUTUO CHIROGRAFARIO	<i>tecn.</i> Particolare tipo di mutuo generalmente con durata massima di cinque anni in cui non è prevista garanzia ipotecaria, ma viene richiesta la garanzia personale del richiedente o di terzi. In genere viene utilizzato per mutui fino a 25.000,00 € per finanziare interventi di manutenzione straordinaria in appartamenti o nelle parti comuni condominiali.
MUTUO FLESSIBILE	<i>tecn.</i> Mutuo nel quale a periodo prefissati si può passare dal regime a tasso variabile a quello fisso e viceversa, secondo l'andamento dei mercati e le proprie previsioni.
MUTUO VARIABILE	<i>tecn.</i> Mutuo nel quale le rate possono subire variazioni periodiche per effetto dei ribassi o rialzi dell'indice Euribor.
NETTO RICAPO DEL FINANZIAMENTO CONTRO CESSIONE	Somma di danaro che percepisce il richiedente al lordo di eventuali estinzioni di debiti in corso di ammortamento, nonché di commissioni, oneri amministrativi e costi assicurativi.

NOTA DI TRASCRIZIONE	<i>tecn.</i> Documento che attesta l'avvenuta registrazione della compravendita e dell'atto di mutuo.
NUDA PROPRIETÀ	<i>tecn.</i> Possesso di un bene utilizzato da qualcun altro. Il nudo proprietario non paga le imposte di proprietà né le spese condominiali di gestione.
OMBUDSMAN BANCARIO	<i>tecn./banc.</i> È il difensore civico dei consumatori delle banche (anche se non tutte vi aderiscono).
ONERI ACCESSORI	<i>tecn.</i> Rappresentano tutte le spese da sostenere per accendere e per rimborsare il mutuo. Rientrano sotto questa voce le spese per l'istruttoria della pratica, la perizia sull'immobile, la parcella del notaio, le commissioni per l'incasso delle rate, le spese per la cancellazione dell'ipoteca etc.
ORIGINATOR	<i>fin.</i> In una cartolarizzazione è il soggetto che genera i mutui (la banca).
PARAMETRO	<i>tecn.</i> Vedi indice.
PERIZIA	<i>tecn.</i> Valutazione del valore dell'immobile da dare in garanzia effettuata da un tecnico abilitato a tale ruolo.

PERIZIA ASSEVERATA	<i>tecn.</i> Perizia giurata sottoposta all'autorità di un tribunale, può essere necessaria per finanziamenti di importi elevati.
PERTINENZA	<i>tecn.</i> E' una cosa posta a servizio o ad ornamento di un'altra cosa, senza costituirne parte integrante ma in funzione di accrescerne l'utilità o il pregio. Esempi di pertinenza: il box, la cantina destinati al servizio di una casa di abitazione.
PIGNORAMENTO	<i>tecn./banc.</i> La forma più importante del processo esecutivo che ha per oggetto l'espropriazione dei beni del debitore nel caso in cui non adempia al pagamento della somma di denaro dovuta. Le forme di questo procedimento sono regolate dal codice. Il pignoramento è l'atto con cui si assoggetta il bene all'azione esecutiva e quindi alla sua vendita.
POLIZZE A CORREDO	<i>tecn.</i> Sono le polizze ritenute necessarie (o gradite) per accendere un mutuo.
PONDERAZIONE	<i>tecn.</i> È la percentuale con la quale vengono considerati i redditi dei vari partecipanti al mutuo all'interno dello scoring.
PREAMMORTAMENTO	<i>tecn.</i> Periodo iniziale nel quale sono previste rate ridotte costituite dalla sola quota di interessi.
PREFINANZIAMENTO	<i>tecn.</i> Somma erogata a seguito di un mutuo deliberato prima del rogito, concessa a titolo di acconto per saldare eventuali anticipi da versare prima di perfezionare l'acquisto. Per il periodo in oggetto si pagano alla banca solo quote di interessi e non di capitale come avverrà nel mutuo. In uso prevalentemente nel caso di acquisto presso

	costruttori in attesa della consegna dell'immobile.
PRELAZIONE	<i>tecn./banc.</i> E' la preferenza che la legge accorda al creditore in considerazione della causa del credito. Alcuni crediti, come le spese di alimentazione del debitore e della famiglia o perché concernono l'interesse finanziario dello Stato, sono preferiti ad altri. Il privilegio è stabilito dal legislatore. Le parti infatti non possono creare altri privilegi oltre quelli stabiliti dalla legge.
PROPOSTA DI ACQUISTO	<i>tecn.</i> E' un atto che precede il perfezionamento del contratto e consiste nella dichiarazione del proponente a dare o fare qualcosa. La volontà contrattuale si perfeziona con l'accordo o con il consenso di colui al quale la proposta è destinata.
QUOTA	La rata mensile che l'Amministrazione versa all'Istituto Finanziario con le modalità previste dal contratto di finanziamento contro Cessione.
RAPPORTO RATA/REDDITO	<i>tecn.</i> Somma algebrica tra redditi, costi del nucleo famiglia e rata del mutuo. È il risultato dello scoring.
RATING	<i>fin.</i> Valutazione della solvibilità di un debitore o potenziale debitore.

REDDITO RESIDUO	<i>tecn.</i> È la somma restante dopo la sottrazione dei costi del nucleo familiare, degli eventuali prestiti in corso e della rata del mutuo dai redditi totali.
REGIME PATRIMONIALE	<i>tecn.</i> Vedi anche: comunione dei beni. Gli acquisti compiuti dai due coniugi insieme e/o separatamente durante il matrimonio costituiscono oggetto di comunione, salvo diverso disposto.
REGISTRAZIONE	<i>tecn.</i> Consiste nel deposito del documento o contratto presso l'Ufficio del Registro, serve prevalentemente a scopi fiscali. Può avere importanza anche sotto l'aspetto del diritto privato, in quanto costituisce il mezzo di prova per dimostrare la data di una scrittura privata di fronte ai terzi. L'omissione della registrazione non produce l'invalidità del contratto, ma ne impedisce l'esibizione in giudizio finché non sia avvenuta la registrazione e non sia pagata la sanzione pecuniaria per la ritardata registrazione.
REVOLVING	E' una forma di credito che viene attuata mettendo a disposizione del cliente una determinata somma di denaro equivalente al fido, utilizzabile in una o più soluzioni, la cui disponibilità si ripristina una volta che vengono effettuati i rimborsi. Può essere correlata o meno ad una carta di credito.
REGISTRI IMMOBILIARI	<i>tecn.</i> Servono ad accertare le vicende dei beni. In particolare per appurare se una determinata proprietà risulta venduta, o no, ad altre persone oppure se è gravata da ipoteca o privilegi.
RELAZIONE NOTARILE	<i>tecn.</i> Documento rilasciato dal Notaio da cui risulta che l'immobile offerto in garanzia per il finanziamento è libero da gravami che potrebbero limitarne la disponibilità.
RENDITA CATASTALE	<i>tecn.</i> Il reddito immobiliare o tariffa esprime, in moneta legale, la rendita media unitaria che si ricava da ciascuna unità, al netto di spese e al lordo di imposte e tasse. La rendita catastale viene determinata analiticamente per ogni

	categoria e classe su un certo numero di unità immobiliari tipo.
RID	<i>tecn.</i> (Rimessa Interbancaria Diretta) Disposizione di addebito automatico su conto corrente, spesso utilizzata per pagare debiti rateali con comodità.
RIDUZIONE (D'IPOTECA)	<i>tecn.</i> Atto mediante il quale si diminuisce la somma originariamente iscritta o si restringe l'ipoteca ad una parte soltanto dei beni.
RINEGOZIAZIONE	<i>tecn.</i> Operazione con la quale è possibile chiedere alla Banca la revisione delle condizioni dei vecchi mutui gravati da tassi fissi eccessivamente elevati. Nel valutare l'opportunità di rinegoziare un mutuo bisogna fare attenzione alle spese di rinegoziazione e alle nuove condizioni applicate. Tuttavia, in presenza di mutui a tassi troppo onerosi, l'ipotesi della rinegoziazione non è l'unica. Una valida alternativa da analizzare è quella di estinguere del tutto il vecchio mutuo ancora attivo, sia pure pagando la penale alla Banca per l'estinzione anticipata e stipularne un altro con una Banca diversa (o anche con la stessa Banca) a tassi di mercato.
RINNOVO	Termine che indica l'estinzione anticipata di un finanziamento in corso con un altro finanziamento.
RISCHIO ASSEGNATO	<i>tecn.</i> Rischi assicurativo modesto contro il quale la banca deve assicurarsi per legge (es. polizza incendio/scoppio).
RISOLUZIONE DI CONTRATTO	<i>tecn.</i> Cessazione degli effetti di un contratto per inadempienza di uno dei contraenti con l'effetto di rendere efficaci le azioni di rivalsa del danneggiato.
ROGITO	<i>tecn.</i> Atto definitivo della compravendita. È un atto pubblico da stipularsi davanti al Notaio che successivamente si occuperà di trascrivere il passaggio di proprietà nei registri immobiliari e segnalare la variazione al catasto.
ROYALTIES	Contributo economico del franchisee alle spese che il franchisor sostiene per mantenere il know-how sempre aggiornato.
ROUTER	Generalmente un computer, ma talvolta anche un software, che agisce come un gateway per fornire accesso alle risorse in rete, indipendentemente dai protocolli o dai sistemi operativi utilizzati dagli utenti.
SAL	<i>tecn.</i> Stato Avanzamento Lavori. Formula con la quale si erogano quote di un finanziamento immobiliare man mano che procedono i lavori.
SCC	<i>fin.</i> Società per la Cartolarizzazione dei Crediti.
SCHEDE CATASTALI	<i>tecn.</i> Mappe dell'immobile all'oggetto della compravendita così come sono registrate presso il catasto e riportanti i suoi numeri identificativi, necessarie ad individuare eventuali abusi edilizi consumati e non sanati.
SCORING	<i>tecn.</i> Sistema di calcolo delle possibilità di credito.

SECURITISATION	<i>fin.</i> Cartolarizzazione
SEPARAZIONE DEI BENI	<i>tecn.</i> Vedi regime patrimoniale.
SERVICER	<i>fin.</i> All'interno di una cartolarizzazione è colui che materialmente si occupa della riscossione/controllo delle rate dei mutui collocati, generalmente è lo stesso originator (vale a dire la banca).
SISTEMA CREDITIZIO	<i>tecn.</i> È il complesso delle regole e degli organismi coinvolti nella concessione dei prestiti.
SOFFERENZA, A	<i>tecn./banc.</i> Credito divenuto inesigibile.
SOSTITUZIONE	<i>tecn.</i> Mutuo che va a sostituirne un altro acceso in precedenza, al fine di ottenere migliori condizioni di tasso o procurarsi liquidità
SPESE INCASSO	<i>tecn.</i> Commissioni applicate dalla banca per l'incasso delle rate di mutuo (vedi RID).
SPREAD	<i>tecn.</i> È il guadagno che applica la banca sul tasso concesso in un mutuo (assieme all'indice è uno dei due parametri che formano il tasso).
SPV	<i>fin.</i> Special Purpose Vehicle (in it. società veicolo). È la società che deve essere specificamente creata per effettuare una cartolarizzazione (e solo quella), è l'emittente dei titoli e cessa la sua vita ad operazione conclusa.
STIPULA	<i>tecn.</i> Momento in cui si effettua l'atto pubblico presso il notaio, nel quale, oltre alla lettura dell'atto, si espletano le ultime formalità richieste dalla banca (es. sottoscrizione delle polizze) .
STRUMENTO	<i>tecn.</i> Vedi atto di compravendita, sinonimo usato in prevalenza nel sud.
SWITCH	Nella tecnologia delle reti informatiche, uno switch, in inglese letteralmente commutatore, è un dispositivo di rete che inoltra selettivamente i frame ricevuti verso una porta di uscita.
TABELLA DI CALCOLO	<i>tecn.</i> Tabella che riporta i coefficienti di calcolo della rata, è suddivisa in durate e tassi. Viene aggiornata regolarmente ad ogni variazione dell'Euribor.
TAEG	<i>banc.</i> (tasso annuo effettivo globale) Si tratta del tasso che esprime il costo effettivo di un prestito personale, tenendo conto anche di tutte le commissioni e le spese sostenute per ottenere il finanziamento e per pagare le rate.
TAN	<i>banc.</i> (tasso annuo nominale) Contrariamente al TAEG questo valore indica esclusivamente la misura degli interessi dovuti su un prestito senza tenere conto delle spese.
TASSO	<i>tecn.</i> La misura degli interessi è denominata: tasso o saggio. Il tasso o saggio si distingue in legale e convenzionale: il primo è fissato dal legislatore; il secondo dalle parti.

	È composto dall'indice (euribor o irs) più lo spread.
TASSO A REGIME	<i>tecn.</i> Tasso effettivamente pagato che tiene conto del parametro d'indicizzazione (EURIBOR) e dello SPREAD. Questo entra in vigore allo scadere del periodo di validità del "Tasso d'ingresso".
TASSO DI INGRESSO	<i>tecn.</i> Tasso che rimane in vigore per un periodo limitato di tempo allo scadere dello stesso verrà applicato il tasso definitivo detto "Tasso a Regime". Questo tipo di tasso viene utilizzato nei contratti di mutuo a tasso variabile.
TASSO D'USURA	<i>tecn.</i> La legge n° 108 del 7 marzo 1996 ha stabilito i tassi massimi d'interesse cui può essere prestato del denaro o erogato un finanziamento superati i quali scatta il reato di usura. Il limite trimestrale viene individuato di volta in volta dalla Banca d'Italia e non può essere superiore al 50% del tasso effettivo globale medio registrato nel trimestre precedente per ogni categoria di operazione di prestito (anticipi, leasing, aperture di credito in conto corrente, prestiti personali, mutui etc

TASSO FISSO	<i>tecn.</i> Formula in cui l'ammontare degli interessi viene determinata all'inizio e non varia più per tutta la durata del prestito.
TASSO FLESSIBILE	<i>tecn.</i> Formula in cui è prevista la possibilità per il mutuatario di cambiare una o più volte nel corso del contratto e a scadenze prestabilite la modalità di calcolo degli interessi (da tasso fisso a variabile e viceversa).
TASSO VARIABILE	<i>tecn.</i> Formula in cui l'ammontare degli interessi dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro ma, a differenza del tasso variabile standard, l'opzione CAP permette di fissare a priori un tetto massimo (detto CAP rate) al tasso di interesse per tutelarsi da possibili oscillazioni verso l'alto dei tassi di interesse. La peculiarità di questi mutui sta nel fatto che il tasso di interesse non potrà mai andare oltre un certo limite predefinito dal contratto stesso: se il tasso d'interesse è inferiore al tetto massimo, il calcolo degli interessi sarà conforme al mutuo a tasso variabile; se il tasso dovesse aumentare, e superare la soglia del tetto massimo, non si pagherà mai un tasso superiore alla soglia stabilita nel contratto. A questa sicurezza corrisponde generalmente uno spread leggermente più alto.
TASSO VARIABILE CON CAP	<i>tecn.</i> Formula in cui l'ammontare degli interessi dipende dall'andamento di un indice di riferimento legato al costo del denaro. Se i tassi sono in salita la rata aumenta se sono in discesa anche le rate si alleggeriscono.
T.E.G. (TASSO EFFETTIVO GLOBALE)	<i>tecn.</i> E' il tasso medio che esprime il costo effettivo del mutuo, tenendo conto di tutte le spese, commissioni e di possibili tassi di ingresso o promozionali. Si tratta di un buon indicatore per confrontare offerte diverse.
TERZO DATORE D'IPOTECA	<i>tecn.</i> L'ipoteca può essere concessa anche da un terzo. La figura di questo terzo datore si distingue dal fideiussore. Infatti mentre il fideiussore risponde con tutti i suoi beni, il terzo datore di ipoteca risponde solo con il bene su cui è costituita l'ipoteca.

TRASCRIZIONE	<i>tecn.</i> La trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari è un mezzo di pubblicità che si riferisce agli immobili. Essa serve a far conoscere ai terzi le vicende giuridiche di un immobile.
T.U.S.	<i>banc.</i> (Tasso Ufficiale di Sconto) Viene fissato dalla Banca d'Italia ed applicato nelle sue operazioni di rifinanziamento nei confronti del sistema bancario.
USUFRUTTO	<i>tecn.</i> Consiste nel diritto di godere della cosa altrui. La caratteristica dell'usufrutto è costituita dalla sua durata che è temporanea: se nulla è detto si intende costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario. L'usufruttuario può cedere ad altri il proprio diritto, può concedere l'ipoteca e può anche dare in locazione le cose che formano oggetto di usufrutto.
VALORE CATASTALE	<i>tecn.</i> Valore fiscale di un immobile calcolato in base alle tariffe d'estimo (maggiorate del 5%) moltiplicate per i vani. Così si è ottenuto la "rendita catastale" che va ancora moltiplicata per 100 nel caso di abitazioni, per 50 nel caso di uffici e per 34 nel caso di negozi.
VINCOLO IPOTECARIO	<i>tecn.</i> Sono le limitazioni che gravano sul possesso di un immobile a seguito dell'iscrizione di un'ipoteca. Ad es. l'impossibilità di trasferirne la proprietà da parte del suo legittimo possessore ad un terzo.